



** Este boletim é produzido mensalmente pela Felizardo e Ruzon Advogados Associados, com distribuição aos seus clientes e parceiros. Não deve ser considerado opinião legal para qualquer operação ou negócio específico. É autorizada a sua reprodução desde que identificada a autoria.*

INVENTÁRIO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por Bruno Ponich Ruzon

A maioria das pessoas sequer sabe o que é planejamento sucessório – quem sabe seja interessante falar sobre isso em uma coluna futura – e, de fato, em nosso país, o inventário ainda é algo muito comum, com todos os seus peculiares inconvenientes.

Um deles é a imposição, quando os herdeiros não conseguem chegar a um acordo, de condomínios. Muitas vezes no patrimônio da pessoa falecida existem bens indivisíveis. Então cada herdeiro fica com uma quota-parte, 33%, 25%, 20%, enfim, e todos devem administrar em conjunto a coisa.

Ocorre que muitos acreditam na estrita submissão do condômino minoritário à vontade dos demais. Não é bem assim. Por exemplo, se a maioria entende que uma proposta de venda é interessante, mas o minoritário não pensa desta forma não é possível concluir esta operação. E nada há de ilegítimo ou de abusivo no comportamento deste condômino, já que a disponibilidade de sua quota-parte integra seu direito de propriedade e pode ser livremente exercido.

Ao mesmo tempo, no sistema jurídico brasileiro, ninguém é obrigado a permanecer condômino de um bem indivisível. Ou seja, a qualquer momento é possível buscar a extinção desta comunhão.

Nos termos do artigo 1.322, do Código Civil: *“Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e*

repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”.

O caminho apropriado, portanto, inicialmente, é oferecer a quota-parte aos demais condôminos, tentando solucionar a questão extrajudicialmente. É muito comum, aliás, que esta tentativa seja exitosa. Pode haver, no entanto, divergência quanto ao valor e, daí, infelizmente, a via judicial torna-se o único caminho possível.

E então trabalhamos com a chamada ação de extinção de condomínio, que culminará em uma alienação judicial, após uma importante etapa de avaliação do bem.

Enfim, a lição maior aqui é a de que ninguém é obrigado a ficar em uma comunhão de bem que não lhe agrada e não lhe interessa, e o Direito tem os mecanismos adequados para sanar este tipo de impasse.

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E AS CONSEQUÊNCIAS PELO INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR FIDUCIANTE

Por Christopher Romero Felizardo

A Lei nº. 9.514/1997 institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, que é uma modalidade de garantia nas operações de financiamento imobiliário, constituindo-se um direito real sobre o respectivo objeto financiado. Conforme expressamente previsto em seu Artigo 22, a alienação fiduciária *“é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata*

a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Nos termos do Artigo 26, §1º, caso o devedor fiduciante deixe de adimplir com seu débito, abre-se a possibilidade do credor fiduciário vir a requerer sua notificação, através do Oficial do competente Registro de Imóveis onde se acha registrado e averbado, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, regularize as pendências sob pena de, caso não o faça, consolidar a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário no prazo de 30 (trinta) dias contados do prazo esgotado para purgação da mora, podendo ainda até essa data o devedor fiduciante efetuar o pagamento do débito para convalidar seu contrato de alienação fiduciária, caso contrário, haverá a devida averbação da consolidação da propriedade junto a matrícula do imóvel em favor do credor (*caput* e §7º do Artigo 26 e §1º do Artigo 26-A).

Ocorrendo a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, conforme permissivo do Artigo 27 da Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da averbação, o mesmo deverá levar o bem imóvel a público leilão.

Uma vez levado o bem para leilão, com a devida e necessária intimação do devedor fiduciante (Art. 27, §2º-A), no primeiro leilão (§1º) somente poderá ocorrer a arrematação se o lance for igual ou superior ao da avaliação do imóvel. Já no segundo leilão, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias, poderá ser aceito o lance de maior valor, contudo, se for de igual ou superior ao valor do débito acrescido do cômputo de todas as despesas, tais como seguro, tributos, encargos legais, emolumentos e cotas condominiais (§2º). Em ambas as hipóteses caso resulte positivo o leilão, o devedor fiduciante poderá receber o valor que superar o valor de sua dívida acrescida das despesas.

Caso ocorra a frustração dos leilões, ou seja, caso os dois leilões resultem negativos, ocorrerá a aplicação do que estabelece o Artigo

27, §5º, da Lei nº. 9.514/1997: “*Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.*”.

Dessa feita, com respaldo legal e de entendimento do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº. 1.654.112/SP), ocorrendo a frustração do processo de leilão do imóvel, tanto pela falta de lances, quanto pela expressa previsão do §5º, do Artigo 27, da Lei nº. 9.514/97, permite-se que o credor fiduciário fique com o bem imóvel, e, conseqüentemente, haverá a extinção e exoneração de todas as obrigações entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário.

Portanto, para que o credor fiduciário excepcionalmente fique com a propriedade definitiva do bem imóvel, há necessariamente que sejam cumpridas previamente essas etapas, ou seja, a notificação do devedor fiduciante para purgar sua mora e adimplir com seu débito em aberto, e caso não o faça, posteriormente seja o bem levado a leilão público e os dois leilões resultem negativos, seja por ausência de interessados e/ou lances, ou então pelos lances ofertados não alcançarem o valor mínimo para arrematação, frustrando assim a alienação do bem e o processo de leilão, conseqüentemente, com o insucesso dos leilões permitir ao credor fiduciário permanecer com o imóvel e dar pela extinção das obrigações do devedor fiduciante.

É de se destacar, por fim, que segundo previsto no Artigo 27, §2º-B, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado a todos os encargos e despesas incidentes.

**A POSSIBILIDADE DA
CELEBRAÇÃO DO ACORDO
ENTRE SÓCIOS NAS
SOCIEDADES LIMITADAS**

Por Matheus Capobianco Maciel

Destaca-se a necessidade de ser observado o contrato social, pois qualquer conflito de regras entre o contrato social e o acordo de sócios irá prevalecer o contrato social, sendo ainda imprescindível a existência de cláusula no contrato social para estabelecer a aplicação do artigo 118, da Lei 6.404/76, com aplicação subsidiária da Lei das Sociedades Anônimas.

Na economia brasileira atualmente existem mais de 4 milhões de registros de sociedades limitadas, que em regra são as sociedades onde a responsabilização dos sócios é limitada ao capital integralizado, ou seja, ao valor de suas cotas. A sociedade limitada está prevista lá no Código Civil a partir do artigo 1.052 ao artigo 1.087, que estabelece regras desde a criação da sociedade com a integralização do capital até sua dissolução.

A sociedade limitada tem sua criação com o contrato social, que trará disposições gerais em relação a sociedade, como quem são os sócios, o responsável legal da empresa e as condições de funcionamento da sociedade, sendo um documento público possibilitando acesso a outras pessoas.

Visando proteger os sócios e possibilitar que eles estabeleçam regras entre eles que não podem estar presentes no contrato social, é possível que os sócios de uma empresa limitada celebrem um contrato de acordo entre os sócios, previsto no artigo 118, da Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas).

O contrato de acordo entre sócios é um instrumento particular, criado para possibilitar que os sócios criem regras próprias além do contrato social, que terão plena validade entre eles, estando os sócios vinculados por suas assinaturas.

A função do acordo entre sócios é de manter a sociedade saudável, buscando o bem comum e uma boa relação entre os sócios, trazendo nele a prevalência da vontade da maioria dos sócios sobre as vontades individuais.